

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM **AFERENT P.U.Z.**

I. Dispoziții generale

1. Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum și a regulamentelor locale de urbanism.

Regulamentul local de urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora.

Regulamentul local de urbanism cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor. Regulile de urbanism cuprinse în prezentul regulament constituie un ansamblu de principii urbanistice, prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor, în acord cu prevederile legale.

Prin aplicarea regulilor de urbanism trebuie să se asigure concilierea interesului cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

2. Baza legală a elaborării

În temeiul H.G. nr. 456/1994 republicată, privind organizarea și funcționarea MLPAT și în conformitate cu Hotărârea Parlamentului nr. 57/21.12.1999 și a Decretului nr. 433/22.12.1999, MLPAT a aprobat "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" indicativ GM – 007 – 2000, care stă la baza elaborării prezentului regulament local de urbanism.

Reglementarea tehnică a fost aprobată cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea construcțiilor și amenajărilor și stabilește condițiile de autorizare a executării construcțiilor, prin aplicarea directă și corelată a regulilor generale de urbanism de către autoritățile abilitate, în condițiile legii.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

4. Reguli cu privire la pastrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Se interzice depozitarea gunoiului menajer în afara incintelor sau în interiorul acestora fără a fi introdus în tomberoane. Evacuarea acestora la platforma de gunoi se va face săptămânal sau de câte ori este nevoie.

Autorizarea executării construcției și a amenajărilor care, prin amplasament, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare goluri, raport gol – plin, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului, este interzisă. Ținându-se cont de aspectul unitar ce se va crea prin realizarea cu aceleași materiale de finisaj a clădirilor propuse, se va obține un ansamblu coerent, unitar și cu aspect corespunzător destinației și exigențelor moderne privind calitatea construcțiilor.

Construcția va avea structura de rezistență corespunzătoare zonei seismice și clasei de importanță a construcțiilor, vor fi din materiale durabile și cu finisaje superioare. Menținerea zonelor verzi va conduce la îmbunătățirea aspectului zonei și la crearea unui ansamblu modern.

Reguli privind spațiile verzi și împrejuririle:

Zona reglementată prin prezenta documentație este construită.

Prin funcțiunea propusă, cea de locuințe colective și funcțiuni complementare nu este necesară realizarea de împrejuriri. Eventualele împrejuriri vor fi realizate, de preferință transparente sau prin plantarea de gard viu.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii de spații verzi și plantate.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Executarea construcției se va face în baza autorizației de construire eliberată în conformitate cu Legea 50/1991 modificată privind autorizarea executării construcțiilor. Construcția propusă se va executa din materiale durabile, cu respectarea legislației în vigoare, potrivit zonei seismice și clasei de importanță a construcțiilor.

Clădirea va avea acoperiș tip șarpantă sau terasă, cu pantă corespunzătoare tipului de învelitoare, pentru scurgerea apelor provenite din precipitații. Spațiile vor fi prevăzute a avea finisaje netede, lavabile și imputrescibile.

Construcția va avea structura de rezistență corespunzătoare zonei seismice și clasei de importanță și se vor amplasa la distanțe corespunzătoare, potrivit normelor P.S.I.

Zona de teren reglementată prin prezenta documentație este caracterizată de următorii indici urbanistici : P.O.T.max. = 90% C.U.T. max. = 4,5

Regimul de înălțime maxim va fi de: P+4.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Analiza condițiilor de realizare a construcției în cadrul terenului va ține seama și de prevederi ale Codului Civil cum ar fi : servitutea privind picătura streșinilor (obligația proprietarului de a împiedeca scurgerea apei de ploaie de pe acoperișul său pe terenul vecinului, poate conduce la retragerea construcției față de limita proprietății în cazul unor anumite conformări ale acoperișului).

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Circulația auto în zona studiată prin PUZ se va desfășura prin arterele de circulație existente care se mențin. Accesul la terenul reglementat în prezenta documentație se face din str. Brașoveni. În prezent sunt asigurate spații destinate parcarilor în vecinătatea amplasamentului studiat. Aceste zone se mențin și vor asigura și locurile de parcare necesare pentru spațiile propuse.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accesul pietonal va fi conformat astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă a obiectivului se va face din rețeaua existentă în zonă, cu respectarea condițiilor impuse de organele competente.

Canalizare

Racord la rețeaua centralizată de canalizare existentă, cu respectarea legislației în vigoare.

Alimentarea cu căldură

Obiectivul propus a se realiza va avea posibilitatea de încălzire prin intermediul centralelor termice care vor funcționa cu combustibil gazos. Încălzirea se va realiza în funcție de dimensiunea spațiilor, cu respectarea legislației în vigoare.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului din zona studiată se va face din rețeaua existentă. Alimentarea cu energie electrică se va face conform soluției de alimentare ce va fi elaborată de către firmele specializate.

Telecomunicații

Sistemele de comunicații se vor dezvolta în primul rând pe structură GSM și internet. Obiectivul din zona studiată PUZ va putea fi racordat la sistemele de telecomunicații, existente în zonă.

Alimentare cu gaze naturale

Rețeaua de distribuție a gazelor naturale se află în zonă, cu posibilitate de racordare, conform legislației în vigoare.

Gospodărie comunală

Municipiul Râmnicu Sărat dispune de rampă de gunoi. Deșeurile menajere vor fi preluate și eliminate de firme autorizate, pe bază de contract.

Prescripții generale

Se va urmări diminuarea până la eliminare a surselor de poluare a solului și aerului, specifice perioadei de execuție, în care accidental, sunt posibile scurgeri de carburant de la utilaje (sau pe parcursul exploatarei de la mașinile de intervenție) și limitarea extinderii prafului prin montarea panourilor perimetrare șantierului. Această poluare este nesemnificativă și poate fi înlăturată fără urmări.

Dupa terminarea lucrărilor de infrastructură și de construire se va realiza o sistematizare verticală a zonei, se va recupera terenul degradat prin înlăturarea resturilor materialelor de construcții și se va refacere stratul vegetal.

9. Reguli cu privire la dimensiunea terenurilor pentru construcții

Terenul aflat în proprietatea S.C. CRAFT ECO LPG OIL S.R.L. cu număr cadastral 33469 are o suprafață de 338 mp. Are forma poligonală în plan și dimensiuni conform plan de situație anexat.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

Autorizația de construire va conține obligația menținerii de spații verzi și plantate.

Se va realiza, după caz, pe perimetrul incintei, împrejmuirea acesteia în vederea protejării și delimitării ei. Împrejmuirile se vor executa din materiale durabile, având înălțimi corespunzătoare.

III. Zonificarea funcțională

11. Unități și subunități funcționale

Destinația suprafețelor sunt conform celor evidențiate în planșa reglementări urbanistice anexată

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

Prevederile specifice sunt cele detaliate anterior.

Pentru subunitatea funcțională:

Prevederile specifice sunt cele detaliate anterior.

1. Zona reglementată va avea funcțiunea de zonă pentru locuințe colective și funcțiuni complementare, în vederea realizării unui bloc de locuințe P+4E prin consolidarea și etajarea clădirii fostă CT02 - Centru.

2. Accesul la terenul reglementat în prezenta documentație este existent și se face din str. Brașoveni. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

3. La executarea fundațiilor se va ține cont de adâncimea de îngheț și de studiul geotehnic.

4. În jurul clădirii se vor prevedea și executa trotuare etanșe.

5. Construcția se va realiza din materiale durabile.

6. Regimul de înălțime maxim va fi de parter și patru etaje.
7. Alimentarea cu apă se va face din rețeaua centralizată a municipiului.
8. Deșeurile menajere vor fi depozitate temporar în containere speciale și preluate de firme specializate. Apele uzate menajere vor fi transferate în rețeaua centralizată a localității.
9. Alimentarea cu energie electrică se va face din rețelele existente în zonă, cu respectarea legislației în vigoare.
10. Executarea construcției se va face în baza autorizației de construire și a avizelor și acordurile prelabile.
11. Se va realiza un sistem de preluare a apelor din precipitații pentru a evita pătrunderea acestora la fundații și pierderea stabilității construcției și a terenului.
12. Construcția va avea structura de rezistență și finisajele prevăzute în proiectul tehnic și aprobate prin autorizația de construire.
13. P.O.T. max = 90,00 %; C.U.T. max. 4,50
14. Terenul rămas liber se va amenaja corespunzător.
15. Execuția obiectivului se va face în baza autorizației de construire
16. Construcția se va realiza cu respectarea prevederilor din proiectul de execuție.
17. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
18. Drumurile și accesele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Pentru celelalte obiective ce se vor construi în zona studiată se mențin funcțiunile din planul urbanistic general.

14. **Măsurile pentru protecția factorilor de mediu:** Obiectul lucrării este reglementarea suprafeței de teren, proprietatea beneficiarului, situat în intravilanul municipiului Rm. Sărat, în vederea stabilirii condițiilor pentru a se realiza un bloc de locuințe P+4E prin consolidarea și etajarea clădirii fostă CT02 - Centru.

Realizarea investiției propuse de beneficiar, definirea unei zone pentru locuințe colective și funcțiuni complementare, contribuie la dezvoltarea urbanistică a zonei.

- Se va urmări diminuarea până la eliminare a surselor de poluare a solului și aerului, specifice perioadei de execuție.
- Zonificarea funcțională a parcelei având ca scop creșterea eficienței prin folosirea intensivă a terenului.
- Se vor recupera terenurile degradate prin înlăturarea resturilor materialelor de construcții.
- După terminarea lucrărilor de infrastructură și de construire se va realiza o sistematizare verticală a zonei.
- Colectarea selectivă a deșeurilor proprii reciclabile și depozitarea acestora în pubele și apoi valorificarea prin operatori autorizați.
- Se vor realiza un racordurile la utilități necesare bunei funcționări.

20. **Interdicții :**

a. Intervențiile nu sunt permise decât pe baza unor documentații de specialitate de detaliu privind amplasamentele, traseele și necesarul de utilități, profilele transversale, etc.

b. nu se va autoriza construirea de altfel de clădiri în afara celor prevăzute prin zonificare ;

c. se interzice amplasarea și realizarea de construcții provizorii.

21. **Condiționări și restricții :**

a. La faza de proiect pentru autorizarea construirii, se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare:

- rețele de canalizare pentru apele uzate menajere vor fi dimensionate corespunzător;

- platforme organizate pentru depozitarea recipientelor de colectare a gunoiului menajer;

b. **La faza de construire :**

- recuperarea terenurile degradate prin înlăturarea resturilor materialelor de construcții;

c. **În timpul funcționării :**

- automonitorizarea factorilor de mediu

22. Executarea lucrărilor de construire se va face în baza autorizației de construire și a avizelor și acordurile prealabile

23. Autorizația de construire va conține obligația menținerii de spații verzi și plantate existente.

Restricții pentru toate investițiile :

a. În eventualitatea modificării profilului de activitate se va solicita și punctul de vedere al Primăriei municipiului Râmnicu Sărat.

b. Pentru prevenirea deteriorării eventualelor rețele subterane existente (apă, electrice, etc.) săpătura se va executa numai manual în prezența beneficiarilor de rețele.

c. Se vor efectua în prealabil unele sondaje executate manual pentru depistarea poziției exacte a eventualelor rețele, în vederea respectării distanțelor normate și impuse prin avizele obținute

V. Unități teritoriale de referință

Nu este cazul.

Întocmit

arh. Militaru Monica

